

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2017-0465-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

CARLOS ANTONIO APARICIO ALTAMIRANO, Apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de origen No. 2017-871)

Propiedades

VOTO 0052-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las trece horas con cuarenta minutos del primero de febrero de dos mil dieciocho.

Recurso de apelación presentado por el señor **Carlos Antonio Aparicio Altamirano**, mayor, comerciante, vecino de San Isidro del General, titular de la cédula de identidad 6-172-898, en su condición de apoderado de la sociedad **INMOBILIARIA ODIKIN NG S.A**, cédula jurídica 3-101-396173, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas del diecinueve de julio de dos mil dieciséis.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 06 de julio de 2017, por el señor **Carlos Antonio Aparicio Altamirano**, en su condición antes citada, formuló gestión administrativa debido a que informa, que en la inscripción del documento presentado bajo el tomo 2015 asiento 325793, la voluntad de las partes no es como quedó inscrito, al efecto señala lo siguiente: 1) Que mediante la escritura número 112-14 otorgada por el notario Maycol Alejandro Borbón Elizondo se inscribió la hipoteca de primer grado a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito para el Desarrollo R.L, CREDECOOP R.L sobre los derechos 005-006 de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario bajo el sistema de Folio Real número

109930-005 y 006 de la Provincia de Puntarenas, quedando inscrito dicho crédito hipotecario al tomo 573 asiento 34519-01-0001-001. 2) Que mediante la escritura número 118-16 otorgada ante el notario Fernando Alberto Gamboa Calvo se llevó a cabo la cesión del crédito hipotecario de la Cooperativa de Ahorro y Crédito para el Desarrollo R.L Credecoop R.L como cedente en favor de JPM DE CENTROAMÉRICA S.A con cédula jurídica 3-101-674374 cesionaria en forma total e integra al derecho 006, liberando de forma expresa y manifiesta el derecho 005 del gravamen hipotecario mencionado. En base a lo expuesto el gestionante solicita la cancelación del asiento hipotecario sobre el derecho 005 en virtud de haberse cedido todo el crédito hipotecario al derecho 006, quedando liberado del gravamen hipotecario el derecho 005 por voluntad expresa del cedente y cesionario.

SEGUNDO. Que por medio de resolución de las nueve horas del diecinueve de julio de dos mil dieciséis, el Registro Inmobiliario dispuso en lo que interesa: “(...) **SE RESUELVE: 1.- DENEGAR LA GESTION** incoada por el gestionante **Carlos Antonio Aparicio Altamirano**, al no tener como sustento la existencia de una inexactitud cometida en sede registral 2) *Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente...*”

TERCERO. Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, el 28 de julio de 2017, el gestionante **Carlos Antonio Aparicio Altamirano**, interpuso *Recurso de Apelación*, que fue admitido por el Registro *a quo*, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de alzada.

CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o que pudieren provocar la invalidez, la nulidad o ineficacia de lo actuado, por lo que se dicta esta resolución previa las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tienen por aceptados los hechos que como probados indica la resolución apelada en su considerando primero.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. El Tribunal señala como hechos de esta naturaleza que inciden en la resolución del asunto, los siguientes:

- 1- Que mediante documento idóneo se haya constituido una disminución del objeto dado en garantía.
- 2- Que a cada uno de los derechos dados en garantía 005 y 006 de la finca de la provincia de Puntarenas, matrícula CIENTO NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA se les haya limitado la responsabilidad.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE. En el presente caso y como antecedente es importante indicar que la Cooperativa de Ahorro y Crédito para el Desarrollo, Responsabilidad Limitada, otorgó un crédito hipotecario, por la suma de ciento setenta millones de colones cuyos deudores fueron los señores José Luis Cordero Gamboa y Carlos Antonio Aparicio Altamirano, dando en garantía por la totalidad del crédito sea la suma de ciento setenta millones de colones, los derechos 005 y 006 de la finca indicada. Posteriormente, la Cooperativa y la empresa JPM de Centroamérica, Sociedad Anónima, otorgan ante notario público una cesión del crédito, en donde la primera se lo cede al segundo.

El señor **Carlos Antonio Aparicio Altamirano**, en su condición de apoderado de la sociedad **INMOBILIARIA ODIKIN NG S.A**, formuló gestión administrativa debido a que informa que en la inscripción del documento presentado bajo el tomo 2015 asiento 325793, la voluntad de las

partes no es como quedó inscrito dicho instrumento público, dado que sobre la finca de la provincia de Puntarenas matrícula 109930 derechos 005 y 006, se constituyó un crédito hipotecario de primer grado a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito para el Desarrollo R.L, CREDECOOP R.L y mediante ese testimonio, se llevó a cabo la cesión del crédito hipotecario de la Cooperativa indicada en favor de JPM DE CENTROAMÉRICA S.A en forma total e integra al derecho 006, liberando de forma expresa y manifiesta el derecho 005 del gravamen hipotecario .

El Registro Inmobiliario en la resolución recurrida denegó la gestión presentada por el apoderado de la sociedad Inmobiliaria Odikin NG S.A, al no tener sustento en una inexactitud cometida en sede registral, indicando que, en el presente caso queda claro en el instrumento que la cesión del crédito hipotecario relacionado es del acreedor a otra persona, en este caso una persona jurídica bajo las mismas condiciones principales y accesorias y términos estipulados en el crédito por ese acto cedido y en el momento de constitución la responsabilidad es para ambos derechos 005 y 006 y que no se indica en forma alguna en dicho documento ni cabe interpretación al respecto, a efecto de que se realice una cancelación parcial al crédito para sacar de la responsabilidad al derecho 005, por lo que no puede pretender el gestionante dilucidar que se realizó una cesión del crédito al derecho 006, para que sea éste el único derecho que soporte la responsabilidad del crédito, ya que no lo dice expresamente. Señala además el Registro que la cesión del crédito hipotecario corresponde al traspaso de los derechos de los acreedores y no a una justificación para cancelar parcialmente o excluir una finca de la responsabilidad indicando a modo de aclaración que la cesión de un crédito no expresa modificar la responsabilidad , pues si esa fue la voluntad de las partes no quedó plasmada en el documento y deberán las partes mediante un nuevo otorgamiento de un contrato, corregir su voluntad y no puede un tercero, pretender mediante la vía de la paráfresis deducir algo que no está expreso en el contrato.

Por su parte, el recurrente en su escrito de apelación alega lo siguiente:

1. Manifiesta su inconformidad en forma parcial ya que la licenciada Flory Pacheco Sánchez Subdirectora del Registro Inmobiliario en la resolución recurrida, indica que en su escrito él manifiesta la comisión de un “error registral”, cuando no ha sido así ya que indica que la voluntad de las partes expresadas ante el notario público es clara, ya que dentro de la fe pública el licenciado Gamboa Calvo plasmo de forma inequívoca la cesión de un crédito hipotecario.
2. Que mediante la escritura número 118-16 la cual indica textualmente “...*Que el primero en nombre de su representada, por la suma de capital, mas sus intereses, cede a la representada por el segundo, que a través suyo acepta y que recibe, el crédito hipotecario constituido debidamente por ese monto, bajo las mismas condiciones principales y accesorias (...) sobre la finca del Partido de Puntarenas, bajo la matrícula numero CIENTO NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA- CERO CERO SEIS.*
3. Que en el caso se dio una cesión de crédito donde el acreedor fijó la responsabilidad del capital, intereses y demás condiciones y estipulaciones sobre el derecho 006, acto que aceptó el cesionario tal y como lo indica el instrumento público.
4. Manifiesta que en ningún momento ha existido error registral y que en ningún momento ha cuestionado la escritura número 118-16 inscrito al tomo 2015 asiento 325793 de fecha 13 de agosto de 2015.
5. Indica que es de aplicación el principio de literalidad, el cual es parte de los principios de la función notarial, lo que significa que la literalidad del documento reza una cesión de un crédito hipotecario, incluyendo suma de capital más intereses y el cual a la fecha no ha sido modificado por las partes.
6. Concluye que la Sub directora reconoce la voluntad clara de las partes en cuanto a la cesión del crédito hipotecario, sin embargo hace una interpretación indebida de dicha voluntad, violentando el principio de literalidad y fe pública, al incluir el derecho 005, dentro de la cesión del crédito hipotecario.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Uno de los componentes de este sistema de seguridad jurídica preventiva es el notario, cuyas actuaciones están investidas de fe pública. Dentro de sus funciones tiene la de asesorar a las partes intervinientes, interpretar, redactar, dar forma legal a la voluntad de los comparecientes, así como toda otra diligencia necesaria hasta la realización del acto notarial que corresponda. Lo anterior en virtud del artículo 6 del Código Notarial.

La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en resolución de las 10:55 horas de 9 de abril de 2015, respecto de los estudios que debe realizar el notario previo al otorgamiento de un acto, indicó:

(...) La verificación de la información registral está dentro de la función y las obligaciones de los notarios conforme al canon 34 g) del Código Notarial y esta no se limita únicamente al informe registral desplegado informáticamente, sino también a microfilm y tomos de ser necesario, cuando – como el caso en estudio – surge alguna duda de la información contenida en el primero. Conforme lo expuesto por el Registro en la resolución n° 1161- 2009, la publicidad formal se refiere a los medios y procedimientos de acceso que tienen las personas al Registro Público, con la finalidad de consultar la información consignada en sus bases de datos, entre esos la página web. En ese sentido el canon 66 del Reglamento del Registro Público – Decreto Ejecutivo n° 267771-j, establece que la denominada publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación. (...)

El artículo 30 del Código Notarial refiere a la competencia material de la función notarial, y establece que el notario goza de fe pública. El artículo 31 siguiente define esa fe pública al indicar:

El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.

La Doctora Guadalupe Ortiz Mora, en su obra Derecho Registral Patrimonial, comenta sobre la fe pública del notario:

“El Estado costarricense le ha delegado al notario público esta dación de fe, que hace que lo otorgado ante este profesional sea considerado cierto. Esta dación de certeza da seguridad jurídica en el tanto, que aquello que fue rogado al notario y que cumplió con las diversas etapas del procedimiento notarial, en cuanto a la asesoría, legitimación y autenticidad, es válido y eficaz.

De este modo, el Estado juega un papel fundamental en lo que respecta a la fe pública, al punto que la doctrina reconoce que la fe pública es un atributo que el Estado ha delegado, con el fin de dar seguridad y certeza a sus propios actos jurídicos que se realizan entre particulares, o entre estos y la administración. Por ello, la fe pública encuentra su campo de acción no solo en los actos del poder público, sino en el ámbito privado. Conforme a lo anterior, se puede indicar que la fe pública implica seguridad, ya que constituye una garantía, de que los hechos o actos jurídicos que se realizan bajo su amparo, tienen un efecto de verdad.” **(Guadalupe Ortiz Mora, Derecho Registral Patrimonial. Editorial Jurídica Continental, San José, 2016, página 432).**

El Registro opera por rogación del interesado que ingresa el documento a la corriente registral y conforme al artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, se debe inscribir el acto constituido en el documento que ingresa al Registro, y solo se puede suspender o cancelar el documento que contiene el acto de registro, cuando observe defectos subsanables o insubsanables que sirvan de fundamento para tomar esa decisión, según así lo indica el artículo 37 del Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo 26771-J, de aplicación conforme al artículo 43 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 35509-J. La dación de fe de los notarios se tiene por cierta, y el registrador en acatamiento del principio de legalidad que lo rige, inscribe el documento, siendo que la calificación registral supone un marco de acción

dentro del cual puede y debe actuar el Registrador, partiendo de una documentación auténtica de la cual se presume una plena validez y eficacia de su contenido, donde la actividad notarial desplegada frente a la inmediatez de las partes, ha participado asesorando para que el contenido del documento este acorde con la manifestación de la voluntad de los comparecientes y adecuándose al ordenamiento jurídico, para que los actos que se incorporen al documento puedan ser plenamente válidos por su adecuación a derecho y eficaces respecto de la plena ejecución de lo querido por las partes.

Todo al ámbito extraregistrarial está jurídicamente cubierto por el notario y su asesoría profesional, para que cuando por medio de la presentación del testimonio de escritura al Registro, donde se ruega la inscripción del mismo, el registrador tenga como marco de acción el contenido de ese instrumento público, el cual confrontará con el contenido de la publicidad registral, la aplicación de la normativa correspondiente según sea el caso y los principios registrales.

En tal dinámica, el registrador está sometido al principio de legalidad, por lo que debe someterse para su actividad a la información que objetivamente compruebe del documento y del asiento a modificar, siendo que tal labor de confrontación, viene a completar un último elemento del llamado **“Marco de calificación”**. Es decir, el marco de calificación consta de dos elementos objetivos: **a)** contenido del documento, **b)** contenido del asiento; y un elemento subjetivo: **c)** la función de confrontación de tales contenidos; siendo que la viabilidad jurídica para que tal modificación en la publicidad registral proceda, deriva de una actividad profesional e intelectual de integración e interpretación del ordenamiento jurídico, bajo la responsabilidad del registrador que autoriza el nuevo asiento registral.

El registrador debe proceder a valorar si un documento debe ser cancelado, porque la rogación no se ajusta a derecho cuando así lo ordene una norma específica; debe ser suspendida la inscripción, pues el documento adolece de un defecto que se considere subsanable; o el documento debe ser inscrito, pues no contiene defectos que impidan tal acceso a un asiento definitivo.

Según al artículo 6 de la Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público, No. 3883, en lo que interesa dice:

“No podrá objetarse la inscripción de documentos en el Registro, alegando otros defectos que no sean los derivados del incumplimiento de requisitos que exija la ley o el reglamento de esta Oficina, o por falta de concordancia en los datos constantes en aquel...”

Dentro de la labor de confrontación del contenido del documento, el registrador debe valorar si los datos incorporados a éste son suficientes para determinar la inscripción del mismo, sin que ello implique una interpretación del acto, o peor aún, que se llegue a modificar la manifestación de voluntad de los otorgantes, lo cual verificará según el tipo de acto solicitado y la información contenida en el registro.

Por otro lado, el artículo 87 del Código Notarial indica que:

“El notario público redactará, en **forma clara y detallada**, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los efectos jurídicos respectivos” (lo resaltado no es del original)

Nótese que, el notario tiene dentro de sus deberes funcionales el deber de garantizar la claridad y el detalle de los documentos, que por medio de su función redactora dentro de un notariado Latino, elabora, dentro del cual, como garantía de la seguridad jurídica de las transacciones con bienes inscribibles, tanto Notarios como Registradores actúan dentro del ámbito del principio de legalidad, cada uno desde sus deberes funcionales.

En el caso en concreto a criterio de este Tribunal, aplicando todo lo dicho anteriormente, plasma el notario dentro de un contrato de cesión de crédito, realizado mediante el documento presentado al Diario del Registro bajo el tomo 2015 asiento 325793, la manifestación del apoderado de la

Cooperativa de Ahorro y Crédito para el Desarrollo Responsabilidad Limitada, el señor Víctor Hugo Salazar y el apoderado de la sociedad JPM DE CENTROAMÉRICA S.A, el señor Jeffrey Jones Hutchinson en donde la primera cede al segundo un crédito hipotecario, al efecto se transcribe literalmente “(...) cede a la representada por el segundo, que a través suyo acepta, y que recibe el crédito hipotecario constituido debidamente por ese monto, bajo las mismas condiciones principales y accesorias y términos estipulados en el crédito por este acto cedido ...”

Con esta información, el registrador procede a realizar la calificación del documento, verificando que la finca de la provincia de Puntarenas bajo la matrícula 109930 derechos 005 y 006 soporta una hipoteca por un monto de ciento setenta millones de colones, y procede también con la cesión del crédito a la sociedad JPM DE CENTROAMÉRICA S.A que responde no solo el derecho 006 sino también el 005 .

Ante esta manifestación, debe quedar claro, que en este caso el Registrador no actuó suponiendo, deduciendo o presumiendo una situación, sino concluyendo a partir de elementos objetivos dentro del marco de calificación, que la cesión se realizaba en el derecho 006 y no tenía que suponer que se estaba liberando el derecho 005, toda vez que no se indicó en forma expresa en el documento de cesión por las partes otorgantes, ni por el notario público asignado al efecto la liberación de ese derecho.

El documento debía ser inscrito pues se trataba de una cesión de crédito hipotecario; pero si lo insertado en el testimonio de escritura no corresponde a la realidad, debido a una falta al deber de cuidado o a un error de redacción o interpretación de la manifestación del compareciente por parte del notario; en este caso no existe un error en la inscripción del documento.

No puede esperar ahora el apelante que el registro asuma la responsabilidad del notario; asegurando que la omisión de la liberación expresa del crédito hipotecario del derecho 005 de la finca de Puntarenas matrícula 109930 es atribuible al ente registral, lo cual ahora pretende impugnar el

apelante alegando hechos que no fueron incorporados al testimonio de escritura, y por lo tanto no podían ser de acceso a la actividad integradora del registrador encargado de la inscripción del documento.

Al respecto es importante señalar que en el presente asunto resultan de aplicación los artículos 409 413 y 415 del Código Civil el cual señala:

“La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena (...) Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecado (...) Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. En ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si no fijan las partes la responsabilidad de las restantes, de acuerdo con el artículo 413 (...)”

Y por su parte el artículo 413 del Código Civil indica

“La obligación garantizada debe limitarse; y cuando se hipotequen varios inmuebles para la seguridad de un crédito, debe limitarse la responsabilidad de cada uno.”

Y el artículo 415 del mismo código que indica:

“El inmueble hipotecado y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda”.

En cuanto al tema el Tribunal Primero Civil en Sentencia número 398 de las ocho horas del dieciocho de mayo de dos mil once. (Expediente: 05-000299-0164-CI.) señaló lo siguiente:

“(...) II. En el auto apelado se revoca la resolución que ordenó el remate, porque en el mismo no se estableció la responsabilidad de cada una de las fincas a subastar. Debe quedar claro, que no se discute aquí el saldo adeudado, eso fue objeto de análisis en otro proceso. Tampoco hay

contención, en este momento, en cuanto a que todas las fincas responden por el crédito. La discusión gira en torno, a si para ordenar el remate es necesario establecer el valor de cada uno de los inmuebles. Lo dispuesto por el a quo debe ser confirmado por ajustarse a derecho. El artículo 413 del Código Civil dispone: “La obligación garantizada debe limitarse; y cuando se hipotequen varios inmuebles para la seguridad de un crédito, debe limitarse la responsabilidad de cada uno”. Ciertamente, esa norma se refiere al supuesto de que se hipotequen varios inmuebles ya individualizados, pero la necesidad de distinguirlos en cuanto a su responsabilidad está intrínseca en nuestra legislación. Así lo dispone el numeral 409 del Código Civil, en cuanto establece la obligación de fijar la responsabilidad de las partes de los inmuebles en los casos de segregaciones o divisiones materiales

Con la normativa y jurisprudencia citada ha quedado claro que la obligación de un crédito en cuanto a su responsabilidad, debe quedar debidamente limitada. En el presente caso ha quedado demostrado que en el instrumento de cesión de crédito hipotecario es del acreedor a una persona jurídica en este caso a la sociedad JPM Centroamérica S.A, bajo las mismas condiciones principales y accesorias y términos estipulados en el crédito por ese acto cedido, siendo que en el momento de constitución de la responsabilidad es para los derechos 005 y 006 y no se indica en forma expresa y no hay lugar para interpretación de que en el documento bajo las citas tomo 2015 asiento 325793, se realizaba una cancelación parcial al crédito para sacar de la responsabilidad al derecho 005, tal y como lo pretende hacer ver el gestionante, de tal manera que la responsabilidad únicamente recayera sobre el derecho 006, de tal manera que no existe una interpretación indebida de dicha voluntad por parte del a quo, por lo que sus agravios deben ser rechazados.

Conforme lo expuesto, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Carlos Antonio Aparicio Altamirano**, en su condición de apoderado de la sociedad **INMOBILIARIA ODIKIN NG S.A** contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro

Inmobiliario, a las nueve horas del diecinueve de julio de dos mil diecisiete, la cual se confirma en todos sus extremos.

QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, No. 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Carlos Antonio Aparicio Altamirano**, en su condición de apoderado de la sociedad **INMOBILIARIA ODIKIN NG S.A** contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las nueve horas del diecinueve de julio de dos mil diecisiete, la cual se confirma en todos sus extremos. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Carlos José Vargas Jiménez

Guadalupe Ortiz Mora

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53